RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2007

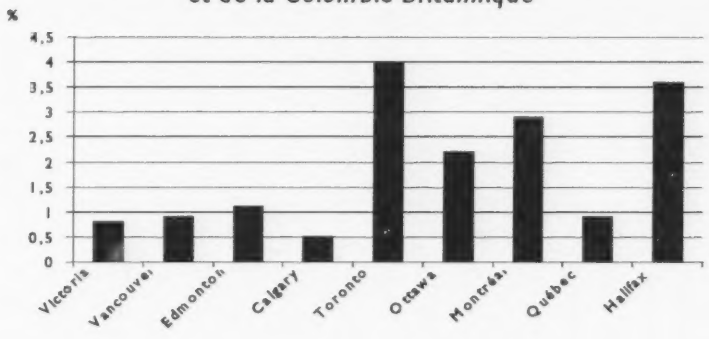
En raison de leur forte croissance démographique, l'Alberta et la Colombie-Britannique ont les plus bas taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains[1] du Canada atteignait 2,8 % en avril dernier[2].

Grâce à la forte croissance de l'emploi, aux importantes hausses du revenu et aux niveaux élevés d'immigration, l'économie canadienne reste très propice à une vive demande d'habitations pour propriétaire-occupant et de logements locatifs. Dans l'ensemble, les plus bas taux d'inoccupation ont été observés en Alberta (0,9 %) et en Colombie-Britannique (1,2 %). L'expansion économique des provinces de l'Ouest attire des travailleurs venant de l'Atlantique et du centre du pays. À leur arrivée, bon nombre de ces personnes s'établissent dans un logement

Figure 1

Taux d'inoccupation d'avril 2007 – Certaines RMR
Bas, dans l'ensemble, pour les principaux centres de l'Alberta et de la Colombie-Britannique



Source : SCHL

La SCHL mène dorénavant l'Enquête sur les logements locatifs deux fois l'an, en avril et en octobre, afin de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers des logements d'initiative privée dans les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada.

Des rapports sont publiés en juin et en décembre.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

locatif, ce qui exerce des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation dans les principaux centres urbains de l'Alberta et de la Colombie Britannique.

En octobre 2006, la proportion d'unités vacantes au Canada se situait à 2,6 %. Il faudrait cependant faire preuve de circonspection au moment de comparer les taux d'inoccupation des mois d'octobre et d'avril, car les différents facteurs saisonniers qui sont à l'œuvre à l'automne et au printemps peuvent influer sur la conjoncture du marché locatif (voir mise en garde).

Les grands centres urbains ayant les taux d'inoccupation les plus faibles étaient Calgary (0,5 %), Abbotsford (0,6 %), Kelowna (0,7 %) et Victoria (0,8 %). En Colombie-Britannique, toutes les grandes villes présentaient des pourcentages inférieurs à 1 %. Dans cette province, l'accroissement de la population et les frais de possession encore assez élevés sur le marché de l'habitation ont étayé la demande de logements locatifs.

Quant aux plus hauts taux d'inoccupation, ils ont été enregistrés à Windsor (11,6 %), Moncton (6,1 %), Saint John (N.B.) (5,7 %), Thunder Bay (5,5 %) et Charlottetown (5,3 %).

C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 073, 1 051 et 1 037 $ par mois). Il s'agit des trois seuls grands centres urbains où les loyers moyens dépassaient 1 000 $. Trois-Rivières (482 $) et Saguenay (491 $) affichaient les loyers mensuels moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres.

Fait intéressant, le loyer moyen le plus élevé a été observé non pas dans l'un des principaux centres urbains du pays, mais dans une collectivité située dans le Nord de l'Alberta, Wood Buffalo, où les logements de deux chambres se louaient en moyenne 1 681 $ par mois. L'essor économique découlant de l'exploitation des sables bitumineux a attiré à Wood Buffalo de nombreux travailleurs canadiens, ce qui a fait augmenter la demande de logements locatifs.

Le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans les 35 grands centres urbains du Canada s'établissait à 5,4 % en avril 2007. On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant (soit, s'il n'est pas occupé et qu'il pourrait l'être surlechamp) ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail. Les plus hauts taux de disponibilité ont été relevés à Windsor (15,0 %), Saguenay (8,8 %) et Charlottetown (8,5 %), et les plus bas, à Kelowna (0,8 %), Vancouver (1,6 %), Calgary (1,8 %) et Edmonton (1,8 % également).

Mise en garde

Dans notre analyse, nous avons délibérément évité de comparer les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'avril 2007 à ceux de l'Enquête d'octobre 2006. Une des principales raisons qui ont motivé cette façon de procéder tient au fait que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre l'automne 2006 et le printemps 2007 peut ne pas être entièrement attribuable à des changements survenus dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait également avoir été causée par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers. De plus, dans les centres comptant un nombre considérable d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps, si les étudiants retournent à la maison pour l'été.

Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, la comparaison des résultats de l'Enquête menée au printemps à ceux de l'Enquête réalisée à l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. Nous avons donc limité notre analyse aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs du printemps 2007 et à la comparaison de données entre les différents centres du pays. Au printemps 2008, lorsque nous aurons les résultats de notre deuxième enquête du printemps, notre analyse pourra être enrichie de comparaisons d'une année à l'autre.

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement.

[2] La SCHL mène dorénavant l'Enquête sur les logements locatifs deux fois l'an, en avril et en octobre, afin de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers des logements d'initiative privée dans les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada. Des rapports sont publiés en juin et en décembre. L'enquête du printemps porte sur les immeubles comptant au moins trois appartements ou logements en rangée locatifs. Contrairement à l'enquête de l'automne :

- les données ne sont pas ventilées à l'échelle des zones géographiques dont sont constitués les centre urbains;
- l'enquête du printemps ne vise pas le marché locatif secondaire (appartements en copropriété, maisons individuelles, logements jumelés, duplex et appartements accessoires offerts en location).

Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1]

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existant)	
	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07
T.-N.-L., 10 000 hab. et +	**4,1 a**	**4,2 a**	**4,5 a**	**4,8 a**	**585 a**	**560 a**
St. John's (RMR)	5,1 a	4,6 a	5,6 a	5,3 a	635 a	602 a
Î.-P.-É., 10 000 hab. et +	**5,3 b**	**5,7 a**	**7,0 a**	**8,4 a**	**631 a**	**640 a**
Charlottetown (AR)	4,8 b	5,3 b	6,8 a	8,5 a	638 a	653 a
N.-É., 10 000 hab. et +	**3,3 a**	**3,8 a**	**3,9 a**	**4,7 a**	**760 a**	**757 a**
Halifax (RMR)	3,2 a	3,6 a	3,8 a	4,6 a	799 a	793 a
N.-B., 10 000 hab. et +	**6,0 a**	**6,0 a**	**6,7 a**	**6,7 a**	**609 a**	**610 a**
Moncton (RMR)	5,6 b	6,1 a	6,2 b	6,8 a	636 a	631 a
Saint John (RMR)	6,8 b	5,7 b	7,8 b	6,7 b	556 a	568 a
Québec, 10 000 hab. et +	**2,5 a**	**2,4 a**	**3,0 a**	**5,8 a**	**607 a**	**603 a**
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	4,2 b	2,8 a	4,4 b	4,2 b	667 a	654 a
Montréal (RMR)	2,7 a	2,9 a	3,3 a	6,3 a	636 a	630 a
Québec (RMR)	1,5 a	0,9 a	1,8 a	4,6 b	637 a	638 a
Saguenay (RMR)	4,1 b	3,3 c	4,8 a	8,8 b	485 a	491 a
Sherbrooke (RMR)	1,2 a	1,6 b	1,4 a	5,2 b	515 a	529 a
Trois-Rivières (RMR)	1,0 a	1,0 a	1,7 a	3,6 b	488 a	482 a
Ontario, 10 000 hab. et +	**3,4 a**	**3,9 a**	**5,2 a**	**6,4 a**	**919 a**	**921 a**
Barrie (RMR)	2,8 b	3,5 c	4,6 b	6,0 c	906 a	929 a
Brantford (RMR)	2,3 a	2,1 b	3,5 b	3,3 c	712 a	735 a
Guelph (RMR)	2,8 a	3,2 b	4,3 a	6,1 a	839 a	838 a
Greater Sudbury (RMR)	1,2 a	0,9 a	2,2 a	2,2 a	706 a	723 a
Hamilton (RMR)	4,3 a	4,3 a	7,0 a	7,4 a	796 a	802 a
Kingston (RMR)	2,1 a	4,1 b	3,7 a	7,8 b	841 a	839 a
Kitchener (RMR)	3,3 a	4,0 b	5,6 a	7,0 a	824 a	839 a
London (RMR)	3,6 a	3,7 a	5,6 a	7,1 a	790 a	795 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	4,3 a	3,9 b	6,1 a	6,9 a	752 a	760 a
Oshawa (RMR)	4,1 b	3,9 b	6,3 a	5,5 a	861 a	867 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	2,3 a	2,2 a	4,6 a	5,3 a	941 a	961 a
Peterborough (RMR)	2,8 a	3,5 b	4,5 b	6,6 b	818 a	815 a
Thunder Bay (RMR)	4,9 b	5,5 b	5,9 a	6,7 b	696 a	693 a
Toronto (RMR)	3,2 a	4,0 b	5,0 a	6,4 a	1 067 a	1 073 a
Windsor (RMR)	10,4 a	11,6 a	12,0 a	15,0 a	774 a	769 a

suite prochaine page

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1]

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existant)	
	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07
Manitoba, 10 000 hab. et +	**1,6 a**	**1,4 a**	**2,2 a**	**2,2 a**	**692 a**	**715 a**
Winnipeg (RMR)	1,3 a	1,2 a	2,0 a	2,0 a	709 a	733 a
Saskatchewan, 10 000 hab. et +	**3,2 a**	**3,2 a**	**4,3 a**	**5,1 a**	**601 a**	**619 a**
Regina (RMR)	3,3 b	2,7 a	4,7 a	4,1 a	619 a	636 a
Saskatoon (RMR)	3,2 a	3,0 a	4,2 a	6,3 a	608 a	626 a
Alberta, 10 000 hab. et +	**0,9 a**	**0,9 a**	**1,7 a**	**2,0 a**	**868 a**	**932 a**
Calgary (RMR)	0,5 a	0,5 a	1,6 a	1,8 b	960 a	1 037 a
Edmonton (RMR)	1,2 a	1,1 a	1,7 a	1,8 a	808 a	877 a
C.-B., 10 000 hab. et +	**1,2 a**	**1,2 a**	**1,9 a**	**2,2 a**	**885 a**	**893 a**
Abbotsford (RMR)	2,0 a	0,6 a	3,5 a	3,0 a	719 a	700 a
Kelowna (RMR)	0,6 a	0,7 a	1,0 a	0,8 a	800 a	817 a
Vancouver (RMR)	0,7 a	0,9 a	1,3 a	1,6 b	1 045 a	1 051 a
Victoria (RMR)	0,5 a	0,8 a	1,5 a	3,4 c	874 a	892 a
RMR du Canada (1)	2,6 a	2,8 a	3,6 a	5,4 a	780 a	784 a
Canada, 10 000 hab. et +	2,7 a	2,8 a	3,7 a	5,3 a	755 a	760 a

1Régions métropolitaines de recensement (RMR), plus Charlottetown

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Les tableaux de données dans la présente publication sont créés à partir des résultats de l'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL et ils permettent de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'avril 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Parus en mai

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Parus en juin

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64669_2007_B01